

## Grupo de trabajo sobre viviendas prefabricadas

### Documento de recomendaciones de aplicación del trabajo

#### I. Generalidades

##### ***Acerca del Grupo de trabajo de viviendas prefabricadas***

El Condado de Fairfax tiene actualmente ocho comunidades de viviendas prefabricadas en varios distritos magistrales del condado que contienen aproximadamente 1,750 unidades.

- Waples Mobile Home Estates, Distrito de Braddock
- Audubon Estates, Distrito de Lee
- Harmony Place, Distrito de Lee
- Engleside, Distrito de Mount Vernon
- Penn Daw Terrace, Distrito de Mount Vernon
- Rays, Distrito de Mount Vernon
- Woodley Hills Estates, Distrito de Mount Vernon
- Meadows of Chantilly, Distrito de Sully

En agosto de 2021, la Junta de Supervisores del Condado de Fairfax (la Junta) estableció el Grupo de trabajo de viviendas prefabricadas (MHTF, por sus siglas en inglés) con el propósito de desarrollar un conjunto de recomendaciones estratégicas; 1) la preservación de las oportunidades de vivienda asequible que existen en las ocho comunidades de viviendas prefabricadas del condado y 2) abordar las necesidades únicas de las familias que consideran que estas comunidades son su hogar. El MHTF incluyó intencionadamente un conjunto diverso de residentes de comunidades de viviendas prefabricadas, propietarios de comunidades, defensores de los derechos de vivienda y representantes de la comunidad de desarrollos, entre otros.

##### ***Metas del Grupo de trabajo***

Los siguientes son las metas recomendadas por el MHTF:

**Meta 1:** *Preservar, a través de diversos medios, la asequibilidad de las aproximadamente 1,750 oportunidades de vivienda que existen en las ocho comunidades de viviendas prefabricadas del Condado de Fairfax reconociendo que cada comunidad (y cada familia) tiene circunstancias únicas que requerirán un enfoque adaptado a cada caso.*

**Meta 2:** *Garantizar que los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas puedan participar plenamente en la vida cívica del Condado de Fairfax y*

*beneficiarse de ella, sobre todo en lo que respecta a las decisiones sobre políticas que afecten directamente a la sustentabilidad de sus viviendas.*

### **Principios rectores; valores**

Al igual que las recomendaciones del Grupo de trabajo para la preservación de la vivienda asequible, las recomendaciones del MHTF se basan en los siguientes principios rectores:

- **Mejores prácticas:** Se aplicaron las mejores prácticas reconocidas por la industria para fundamentar la naturaleza de las labores del Grupo de Trabajo.
- **Lecciones aprendidas:** Estas recomendaciones fueron incorporadas por el MHTF en tiempo real a las lecciones aprendidas en situaciones que están presentándose actualmente en diversas comunidades de viviendas prefabricadas.
- **Política y óptica de One Fairfax:** La política "One Fairfax" fue utilizada en todos los esfuerzos del MHTF y en la creación de las estrategias propuestas en este documento.

Además de los principios rectores del MHTF, se consideraron los siguientes valores en las recomendaciones:

- **La preservación adopta muchas formas:** la preservación de la vivienda asequible puede lograrse de diversas maneras, incluida la preservación física de las propias comunidades de viviendas prefabricadas, o la preservación de la asequibilidad en caso de reurbanización, ya sea en los emplazamientos o fuera de ellos.
- **Centrarse en las personas:** Las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas del condado deben tener prioridad al momento de considerar las recomendaciones presentadas a la Junta.
- **Respeto a las comunidades:** Mantener el legado y la viabilidad de las comunidades con una historia y una dinámica cultural compartidas debe ser una prioridad.
- **Recomendaciones realistas y factibles:** Las recomendaciones del MHTF deben ser realistas y factibles, dentro del contexto del entorno normativo existente para las comunidades de viviendas prefabricadas en Virginia.

### **Categorías estratégicas**

El MHTF adoptó un conjunto de estatutos (Apéndice 1) en los que se identifica un conjunto de deberes que pueden ser agrupados en seis áreas estratégicas principales de enfoque:

- A. Divulgación en, y participación de la comunidad:** Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas tienen derecho a estar informados, entender y participar en las decisiones políticas y en las oportunidades que les afectan, de conformidad con la política One Fairfax del Condado de Fairfax. De conformidad con los estatutos del

MHTF, cuando una comunidad de viviendas prefabricadas pasa por el proceso de planificación, debe desarrollarse un proceso de colaboración, intencional y significativo de participación de la comunidad y de evaluación por parte de los residentes que incluya consideraciones de preservación, rehabilitación, desarrollo sin desplazamientos y beneficios de reubicación, entre otros factores.

- B. Comprensión de las necesidades de la comunidad, brindar beneficios a la comunidad:** Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas tienen derecho a que los responsables políticos del Condado de Fairfax comprendan sus necesidades. Estas comunidades deben ser encuestadas cada tres años para ayudar a recopilar información sobre las condiciones de la comunidad, el éxito económico, las necesidades de servicios de los residentes y sus aspiraciones. Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas deben tener acceso a suficientes recursos y oportunidades que les permitan tener capacidad de recuperación ante el desplazamiento, mantener y preservar sus viviendas existentes y tener una vía para llegar a ser propietarios, en la modalidad tradicional, de viviendas en el Condado de Fairfax.
- C. Cumplimiento de códigos y calidad de las comunidades:** Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas tienen derecho a contar con instalaciones decentes y seguras. Las recomendaciones para el cumplimiento de los códigos deben estar dirigidas a mejorar la seguridad de los residentes y la calidad de las comunidades.
- D. Uso de los terrenos:** De conformidad con las recomendaciones del Grupo de trabajo para la preservación de la vivienda asequible, las políticas de uso de los terrenos, en relación con las comunidades de viviendas prefabricadas, deben ser revisadas y actualizadas según sea necesario para ayudar a garantizar que respondan a las necesidades de los residentes.
- E. Legislación:** Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas deberían estar protegidos con más fuerza por los marcos legales estatales que rigen sus comunidades. Debe incluirse un conjunto de recomendaciones destinadas a garantizar una mayor protección en el programa legislativo de la Junta hasta que sea adoptado por la Asamblea General.

El MHTF es el producto de un conjunto de recomendaciones realizadas por el Grupo de trabajo para la preservación de la vivienda asequible del Condado y este documento está estructurado como un plan de implementación en respuesta a esas recomendaciones específicas. Las recomendaciones del Grupo de trabajo para la preservación de la vivienda asequible del Condado se muestran en los recuadros y van seguidas de las recomendaciones del Grupo de trabajo de viviendas prefabricadas.

## II. Plan de implementación

### A. Divulgación y participación de la comunidad (Recomendación MH2 del Grupo de trabajo de preservación)

*El grupo de trabajo de viviendas prefabricadas debe involucrar a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas a través de una sólida estrategia de divulgación en la comunidad; dicha estrategia deberá:*

- *Recurrir a intérpretes y traductores para las presentaciones, reuniones y materiales escritos en el idioma principal de cada usuario, para garantizar la recopilación de aportes e ideas y la comunicación con los residentes en los principales idiomas, distintos del idioma inglés. Si se solicitan, se pondrá a disposición del público intérpretes y traductores de documentos para otros idiomas;*
- *Apoyar a los residentes con discapacidades auditivas y visuales para que participen y reciban información en las reuniones de la comunidad;*
- *Avisar con antelación y tener en cuenta una hora adecuada del día para posibilitar a las personas que sirven de cuidadores y/o tienen trabajos fuera del horario de 9 a 5 asistir a las reuniones de la comunidad;*
- *Elaborar una hoja informativa básica en varios idiomas y en braille para que los residentes entiendan los fundamentos de la propiedad de unidades de viviendas prefabricadas, en la que se ilustrará claramente en qué se diferencia de otros tipos de propiedades, incluida la propiedad de viviendas; y*
- *Analizar los datos para comprender mejor los desafíos específicos de asequibilidad y acceso a los que se enfrentan los grupos marginados, incluyendo, sin sentido limitativo, los grupos marginados por razones étnicas, de género, LGBTQIA, edad, discapacidad, ex delincuentes, etc.*

**Generalidades:** La participación de la comunidad y la participación pública son aspectos esenciales de la gestión y el gobierno del Condado de Fairfax, como se expresa en el [Plan estratégico de todo el condado](#) y en la [Política de One Fairfax](#). El compromiso del condado con la participación de la comunidad y la participación pública debe aplicarse a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas. Este compromiso refleja la creencia fundamental de que las personas que se ven afectadas por una decisión tienen derecho a participar en el proceso de toma de decisiones, con la seguridad de que su participación aumentará la conciencia de los desafíos y oportunidades, fundamentará la toma de decisiones, fortalecerá la

voz colectiva, hará progresar los derechos de los residentes a través del desarrollo de políticas y creará resultados que se puedan medir.

Este compromiso con la participación de la comunidad es especialmente crucial para las comunidades de viviendas prefabricadas, dado lo vulnerables que son muchos de los residentes de esas comunidades, que tienen importantes barreras para la movilidad económica.

**Resultados deseados y principios rectores:** Aunque cada una de las ocho comunidades de viviendas prefabricadas tiene sus propios retos y oportunidades, es esencial contar con un enfoque coherente y eficaz para la divulgación y la participación de las comunidades. La meta de la estrategia de fomento de la participación/comunicación con la comunidad es garantizar que los residentes de estas comunidades puedan participar y comprender plenamente y ayudar a dar forma a las políticas y decisiones que les afectan directamente.

Los principios rectores de la estrategia de fomento de la participación y comunicación con las comunidades, en consonancia con el Marco del Condado de Fairfax para la Participación inclusiva de las comunidades, se concentran en que la estrategia debe ser:

- **Inclusiva:** En esencia, la participación de la comunidad significa que los residentes y propietarios de las comunidades de viviendas prefabricadas, los residentes del condado, las principales partes interesadas y los funcionarios elegidos, deben ser incluidos en cualquier política o proceso de toma de decisiones.
- **Equitativa:** La participación equitativa de la comunidad tiene como objetivo que todos los residentes (independientemente de su edad, raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, religión, origen nacional, estado civil, discapacidad, situación socioeconómica o vecindario de residencia) tengan la oportunidad de participar plenamente.
- **Auténtica:** Construir relaciones de confianza que se basen en un enfoque colectivo que contribuya a encontrar soluciones. El aprendizaje compartido es esencial para entender por qué las comunidades de viviendas prefabricadas son una fuente crucial de viviendas asequibles y por qué la preservación de las viviendas asequibles es una prioridad del Condado.

**Cómo se puede lograr esta meta:** Al emprender un proceso de participación inclusivo, equitativo y auténtico, los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas y los propietarios de las mismas tendrán pleno acceso al proceso de toma de decisiones y participarán plenamente en él. Este enfoque exige la divulgación de información en formatos accesibles para los residentes y propietarios que faciliten la comprensión de los problemas. El enfoque facilitará la mejora de los resultados para los residentes, incluyendo:

- Mejora de la salud y la seguridad
- Asequibilidad
- Capacidad de recuperación
- Minimización de los desplazamientos
- Claridad frente al futuro
- Inversión a largo plazo en la propiedad
- Mejora de las infraestructuras y el mantenimiento
- Mejor respuesta a las necesidades y aspiraciones de la comunidad
- Reducción de las desigualdades, lo que se traduce en mayor participación en las decisiones de la comunidad
- Una mejor comprensión de por qué y cómo deben cambiar y desarrollarse los servicios

El siguiente gráfico muestra el espectro de participación de las comunidades en el Condado de Fairfax, tal y como aparece en el marco de participación inclusiva del condado. Con respecto a las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas, el fomento de la participación en todos los niveles tiene por objeto facilitar la participación exitosa de la comunidad en la toma de decisiones, así como la construcción de nuevas relaciones de confianza entre el condado y los residentes.



**Recomendaciones para su aplicación:** El plan de divulgación y participación de la comunidad tiene varios componentes destinados a garantizar una plena comprensión de la naturaleza única de las comunidades de viviendas prefabricadas y de los derechos y responsabilidades de los propietarios de unidades y comunidades incluyendo: 1) desarrollo de un sitio web con

información y recursos actualizados; 2) divulgación anual en las comunidades de viviendas prefabricadas; 3) información específica sobre el desarrollo de proyectos que puedan afectar a las comunidades; 4) una mesa redonda donde se trate el tema de las viviendas prefabricadas, formada por representantes de la comunidad, socios y defensores; y 5) encuestas residenciales.

**Recomendación A1: Sitio web de información actualizada y recursos**

Para que sirva como referencia práctica, debería crearse un sitio web del Condado de Fairfax específicamente destinado a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas. Tal sitio web debería estar disponible en inglés y español, e incluir los siguientes elementos mínimos:

- **Hoja informativa** que proporcione información clara sobre los acuerdos de propiedad y ocupación excepcionales, que sean distintos de otras situaciones de vivienda (consulte el Apéndice 2):
  - ✓ Cómo comprar
  - ✓ Ventajas y desventajas
  - ✓ Impuestos
  - ✓ Estructura de la propiedad
  - ✓ Derechos de los inquilinos en las comunidades de viviendas prefabricadas
  - ✓ Cómo participar (y mantenerse participando) en el Condado de Fairfax
- **Páginas de información:** Información sobre cada una de las ocho comunidades del condado, incluyendo número de unidades, propiedad, información demográfica básica, etc.
- **Cómo obtener ayuda:** Referencias para la asistencia a los residentes, incluyendo los derechos de los inquilinos, el acceso a asesoría legal, mejoras de las viviendas y otros servicios relacionados con la tenencia de una propiedad en una comunidad de viviendas prefabricadas.
- **Facilitar la comprensión por parte de la comunidad:** Realizar un estudio y analizar los datos para determinar la asequibilidad de las viviendas prefabricadas y sus ventajas para poder ofrecer viviendas asequibles e incluir los datos correspondientes en el sitio web. Identificar los desafíos en la propiedad de la vivienda y las oportunidades para abordar esos desafíos. Este estudio se llevaría a cabo en cada una de las comunidades y se basaría en el proceso de la encuesta de Harmony Place, realizada recientemente. Las metas de este aspecto del sitio web propuesto serían: 1) ofrecer datos fidedignos sobre las comunidades y las necesidades y aspiraciones de sus residentes; 2) crear una mayor comprensión del concepto de viviendas prefabricadas como modelo de propiedad de la vivienda; y 3) identificar oportunidades para superar los retos y crear comunidades prósperas que aporten beneficios a largo plazo a sus residentes.
- **Alertas de notificación:** Crear un mecanismo de inscripción para recibir notificaciones sobre las comunidades de viviendas prefabricadas, incluyendo enlaces a cualquier caso pertinente de uso de terrenos y sobre las reuniones comunitarias asociadas, así como avisos relativos a la venta de cualquier comunidad.

- **Preguntas frecuentes:** Identificar las preguntas más frecuentes de los residentes y publicarlas en el sitio web.
- **Contacto con el personal del condado:** Ofrecer un medio para que los miembros de la comunidad formulen preguntas al personal del condado e informen de sus inquietudes.
- **Actualizaciones de la legislación:** Ofrecer actualizaciones sobre cualquier cambio en la legislación que rige a las comunidades de viviendas prefabricadas.

*Partes responsables:* La Oficina de Asuntos Públicos del Condado de Fairfax mantendrá el sitio web y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Condado de Fairfax se encargará de actualizar su contenido.

**Recomendación A2: Divulgación anual entre las comunidades de viviendas prefabricadas**

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Condado de Fairfax, con la ayuda de la Oficina de Asuntos Públicos, enviará cartas anuales a cada residencia dentro de una urbanización de viviendas prefabricadas. Estas cartas proporcionarán la hoja informativa y el enlace al sitio web para obtener más información y recursos. La carta incluirá la oportunidad de solicitar una reunión con la comunidad en la que el personal del Condado de Fairfax pueda reunirse con los residentes para revisar la información, responder cualquier pregunta y conocer las inquietudes de la comunidad y explorar o aplicar soluciones con los residentes y la gerencia. La carta anual tiene por objeto garantizar que todos los hogares sean conscientes de sus derechos y responsabilidades y de los recursos de que disponen y servirá como medio de comunicación con el personal del Condado.

*Partes responsables:* Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, con la ayuda de la Oficina de Asuntos Públicos.

**Recomendación A3: Desarrollos específicos que pueden incidir en la comunidad**

El Departamento de Planificación y Desarrollo del Condado de Fairfax se asegurará de que se notifique tanto al propietario del terreno como a cada residente individual dentro de la comunidad de viviendas prefabricadas para todas las propuestas de rezonificación y enmiendas al Plan Global que sean adyacentes a, o incluyan, a una de las comunidades de viviendas prefabricadas. Los avisos de las audiencias públicas sobre dichos desarrollos se publicarán en el sitio web de viviendas prefabricadas del condado, como se describe en la recomendación A1. El personal del condado debe coordinarse con la oficina del supervisor del distrito para reunirse con los residentes de la comunidad de viviendas prefabricadas. La meta es garantizar que todas las personas potencialmente afectadas estén claramente informadas y su voz pueda ser escuchada como parte del proceso de participación pública, si así lo desean.

*Partes responsables:* Departamento de Planificación y Desarrollo, con la ayuda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y la Oficina de Asuntos Públicos.

**Recomendación A4: Representantes, socios y defensores de la comunidad**

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Condado de Fairfax tendrá la responsabilidad de establecer y dotar de personal a una Mesa Redonda de Viviendas

Prefabricadas, formada por líderes residentes en las comunidades y propietarios/administradores de Comunidades de Viviendas Prefabricadas destinada a ayudar a compartir información y oportunidades para los residentes. Como parte de este esfuerzo, el condado trabajará con la mesa redonda para planificar y programar actividades de participación comunitaria. Es posible que algunas comunidades tengan asociaciones de propietarios/residentes establecidas con una estructura de gobierno representativa y con un calendario de reuniones de rutina, mientras que otras no. En los casos en los que exista una asociación de propietarios/residentes ya establecida, los directores de la asociación deberían ser el primer punto de contacto para planificar cualquier actividad de participación. En los casos en que no exista una asociación formal de propietarios/residentes, el condado deberá intentar identificar a los líderes informales de la comunidad para que participen en los esfuerzos de planificación de la participación comunitaria.

Además, el condado se compromete a participar con los socios comunitarios de confianza identificados por los residentes de la comunidad para que contribuyan en los esfuerzos de planificación de la participación comunitaria. Es posible que haya representantes de lugares de culto, organizaciones sin fines de lucro, agencias gubernamentales u otras organizaciones que cuenten con la confianza de los residentes de la comunidad para desempeñar este papel.

*Partes responsables: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y el Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios, asistidos por la Oficina de Asuntos Públicos y el Jefe de Equidad.*

***Recomendación A5: Encuesta a los residentes y puesta en práctica de las lecciones vivenciales aprendidas***

Un elemento clave de la participación inclusiva de la comunidad es solicitar a los más afectados en las comunidades de viviendas prefabricadas que proporcionen información sobre sus experiencias. Se debe realizar una encuesta cada tres años en cada una de las comunidades de viviendas prefabricadas para obtener información y garantizar que los más afectados tengan voz en la redacción de las futuras políticas e iniciativas que se realicen en sus comunidades. Las encuestas se elaborarán y administrarán en colaboración con los residentes de la comunidad y los resultados se compartirán con la comunidad y los diseñadores de políticas, incluyendo a la Junta de Supervisores.

*Partes responsables: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y el Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios, asistidos por la Oficina de Asuntos Públicos y el Jefe de Equidad.*

***Recomendación A6: Capacidad institucional***

El Condado de Fairfax debe establecer un coordinador de la comunidad de viviendas prefabricadas dentro del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, para coordinar las actividades relacionadas con las viviendas prefabricadas, incluyendo la divulgación y la participación de las comunidades.

Partes responsables: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y el Departamento de Gestión y Presupuesto

### Recomendación A7: Satisfacer las necesidades de participación de los residentes



Es imprescindible reconocer y atender las necesidades particulares de los residentes para garantizar un proceso de participación comunitaria verdaderamente inclusivo.

- Poner a disposición intérpretes para las presentaciones y reuniones, así como traductores de materiales escritos en inglés, español y cualquier otro idioma principal, a fin de garantizar la capacidad de plena participación de todos los residentes. Proporcionar intérpretes y traductores de documentos para otros idiomas, según sea necesario.
- Apoyar a los residentes con discapacidades auditivas y visuales para que participen y reciban información
- Identificar y mitigar los obstáculos a la participación de los residentes. La falta de transporte, el cuidado de los niños y el acceso al idioma son obstáculos comunes para la participación de los residentes en la comunidad *Fuente: Presentación de la participación comunitaria inclusiva*
- Avisar con antelación y tener en cuenta la hora adecuada del día para adaptarse a los horarios de trabajo no "tradicionales" y las responsabilidades de los cuidadores a la hora de programar la participación.
- Utilizar formatos de reunión que sean interactivos y que animen a los asistentes a participar plenamente en el proceso de toma de decisiones.
- Ofrecer a los asistentes diversas maneras de aportar ideas y comentarios (verbales, por escrito; durante y después de la reunión).
- Proporcionar suficiente información de nivel introductorio y tiempo para que los participantes logren una comprensión común de los temas que puedan ser nuevos o

complejos y para crear capacidad y promover la plena participación de los residentes en la toma de decisiones.

*Partes responsables: Todos los organismos pertinentes del condado*

**B. Comprender las necesidades de la comunidad, proporcionar beneficios a la comunidad  
(Recomendación del Grupo de Trabajo de Preservación MH3; MH5)**

*MH3: El grupo de trabajo de viviendas prefabricadas debe lograr una plena comprensión de las comunidades de viviendas prefabricadas ya existentes, las aspiraciones de los propietarios y ocupantes de las viviendas prefabricadas y sus razones para elegir vivir en las comunidades de viviendas prefabricadas, a fin de impulsar una investigación y recomendaciones más exhaustivas en relación con las políticas, planes y ordenanzas del Condado mediante:*

- *La realización de una encuesta de los residentes que viven en las comunidades de viviendas prefabricadas, de modo que se incluyan datos del número de hogares que alquilan viviendas frente al número de residentes que ocupan viviendas propias para evaluar la demografía y las aspiraciones de los propietarios y ocupantes;*
- *Evaluar el estado de las viviendas prefabricadas y de las comunidades para entender las diferentes maneras de ayudar a mejorar las condiciones según las aspiraciones de los propietarios/ocupantes;*
- *Investigar sobre las oportunidades de mejora/reemplazo de viviendas prefabricadas; y*
- *Explorar las oportunidades de convertir, a largo plazo, la propiedad de viviendas prefabricadas a propiedades convencionales cuando sea posible, lo cual debe incluir la posibilidad de que las comunidades de viviendas prefabricadas sean administradas por los inquilinos, o sean propiedad de inquilinos, a través de constructos como fideicomisos de tierras de la comunidad, si y cuando lo deseen los propietarios de las viviendas prefabricadas.*

*MH5: Desarrollar una política relativa a la sustitución «una por una» y/o la ausencia de pérdidas netas en el contexto de la ocupación y propiedad de las viviendas prefabricadas. La política debe reconocer que la preservación de estas importantes oportunidades de viviendas asequibles puede adoptar muchas formas: la preservación del activo físico, la reurbanización o el reemplazo de las unidades con opciones de propiedad de viviendas convencionales y asequibles en las comunidades ya existentes, así como la facilitación de trayectorias que faciliten otras oportunidades de propiedad de viviendas convencionales y asequibles y de alquiler. Además, el grupo de trabajo debería establecer criterios de sustitución que tengan en cuenta los niveles de asequibilidad, el tipo y la tenencia de las unidades. Estos criterios deberían tener en cuenta lo siguiente:*

- *El derecho de los residentes desplazados a acceder a oportunidades de reemplazo de viviendas asequibles, con los mismos niveles de ingresos;*
- *Los beneficios de reubicación para los residentes, según lo previsto en las legislaciones de Virginia y federales y las lagunas que puedan existir en relación con las necesidades de los residentes desplazados;*
- *La oportunidad de un régimen de propiedad de vivienda significativo y convencional y el potencial de creación de riqueza, cuando sea posible; y*

- *El desarrollo de políticas de desplazamiento de residentes y enmiendas a las directrices de reubicación voluntaria para abordar la posible pérdida de valor de la vivienda prefabricada, si se trata de un inmueble, o si no hay una opción de reubicación razonable para los propietarios de viviendas prefabricadas.*

**Generalidades:** Las personas se convierten en propietarios de viviendas prefabricadas y viven en comunidades de viviendas prefabricadas por diversas razones. Para algunos, la propiedad de una vivienda prefabricada es un paso asequible hacia la propiedad de una vivienda tradicional. Otros compran una vivienda prefabricada con la intención de permanecer en esa comunidad durante toda su vida. Una tercera categoría de residentes de comunidades de viviendas prefabricadas, que se encuentra comúnmente en otras localidades, es la de los jubilados que buscan viviendas de menor tamaño, reducir el mantenimiento y vivir con los limitados ingresos de una jubilación. Una última categoría de residentes de viviendas prefabricadas es la de las personas que adquieren una vivienda prefabricada como forma de vivienda asequible, ya sea por sus ingresos limitados, por la falta de acceso al crédito, por su condición de inmigrante o por otras razones. También hay que tener en cuenta que hay muchos inquilinos en las comunidades de viviendas prefabricadas cuyas necesidades también hay que comprender.

Los retos a los que se enfrentan las personas que viven en comunidades de viviendas prefabricadas (el miedo al desplazamiento, el estado de sus viviendas, el acceso al crédito y a la propiedad tradicional de la vivienda) exigen un nuevo enfoque basado en los principios de One Fairfax. Este nuevo enfoque debería caracterizarse por animar a los residentes a tener más control sobre su vivienda y su futuro económico. A continuación, se proponen una serie de recomendaciones destinadas a prestar diversos servicios que ayuden a los residentes de la comunidad de viviendas prefabricadas a estabilizar su situación habitacional y a lograr más empoderamiento económico.

En el Condado de Fairfax, nuestras comunidades de viviendas prefabricadas son fuentes cruciales de viviendas asequibles, en gran parte para las familias de la clase trabajadora. Comprender y *responder* a las diversas necesidades, metas y aspiraciones de los residentes es imprescindible para preservar las oportunidades de vivienda asequible que existen en las comunidades de viviendas prefabricadas.

**Resultados deseados y principios rectores:** El Condado de Fairfax debe conocer en profundidad las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas para ayudarles eficazmente a tener éxito tanto económica como socialmente. El proceso para comprender las necesidades de la comunidad se centrará en el principio de que la voz de los residentes es lo primero.

**Cómo se puede lograr esta meta:** El desarrollo de un plan para la preservación de estas oportunidades de vivienda asequible exige comprender que la preservación puede tomar muchas formas: la preservación del activo físico, la reurbanización o el reemplazo de las

unidades con opciones convencionales y asequibles de propiedad de la vivienda en las comunidades ya existentes, así como trayectorias que faciliten otras oportunidades de propiedad y de alquiler de viviendas convencionales y asequibles. Cada una de estas opciones exige un enfoque/estrategia diferente, incluyendo cambios en la política de uso de los terrenos, nueva legislación y financiación.

**Recomendaciones para su aplicación:** La clave para entender las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas serán las encuestas periódicas que eleven y amplíen su derecho a tener voz. Siguiendo el modelo proporcionado por la encuesta de Harmony Place (Apéndice 3), se anticipa que las áreas de enfoque en las encuestas incluirán temas relacionados con el desplazamiento, los costos de la vivienda, las condiciones de la comunidad y los valores de la comunidad.

***Recomendación B1: Encuestas periódicas a los residentes de la comunidad***

El Condado de Fairfax y la FCRHA deben identificar los fondos para apoyar las encuestas trienales de cada una de las ocho comunidades de viviendas prefabricadas, escalonadas de manera que las encuestas se realicen cada año natural. Las encuestas deben realizarse de manera similar a la encuesta de Harmony Place, utilizando el talento de los socios comunitarios de confianza e impulsados por los residentes de la comunidad. Los datos resultantes deben ser analizados para entender las necesidades y aspiraciones de los residentes, los retos y las oportunidades de vivir en cada comunidad de viviendas prefabricadas y determinar las áreas en las que se pueden implementar mejoras en las políticas, planes y procedimientos.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina de Asuntos Públicos, Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios, Jefe de Equidad*

***Recomendación B2: Evaluación de las condiciones de la infraestructura comunitaria***

La falta de inversión en infraestructuras es una amenaza crítica para algunas comunidades de viviendas prefabricadas, incluidas algunas del Condado de Fairfax. Los sistemas de infraestructura de muchas comunidades de viviendas prefabricadas se remontan a décadas atrás y los sistemas de alcantarillado, agua y electricidad a menudo superan su vida útil prevista. El Condado de Fairfax y la FCRHA, en coordinación con los propietarios, deberían contratar a una empresa calificada y con experiencia en la revisión de las condiciones del emplazamiento y de los servicios públicos para que realice una evaluación general de la infraestructura de las ocho comunidades de viviendas prefabricadas identificadas y de las mejoras a las áreas comunes necesarias para cada comunidad. Las evaluaciones de las condiciones también deben incluir una estimación de los costos y los tipos de reparaciones necesarias para ayudar a calcular los posibles recursos financieros que se requerirían.

(Nota: Las inspecciones también pueden incluir una evaluación general del estado exterior de las unidades dentro de la comunidad como una forma de evaluar la viabilidad financiera general. La encuesta contemplada en la Recomendación B1 debería incluir las inquietudes de los residentes sobre el mantenimiento proporcionado por el propietario del emplazamiento y el

estado de las unidades dentro del mismo. La encuesta también puede ser una oportunidad para que los residentes indiquen voluntariamente las áreas de mejora para las unidades individuales y la comunidad en general).

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario*

***Recomendación B3: Apoyo a los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas***

La FCRHA debería estar dispuesta a ofrecer ayuda financiera a los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas que deseen realizar mejoras de infraestructura y otras mejoras vitales en sus propiedades. Este apoyo se prestaría en forma de préstamo de la FCRHA, de forma similar al trabajo de la FCRHA con los promotores de viviendas asequibles. También debería depender de que el propietario ofrezca garantías de asequibilidad y un derecho de preferencia para que los residentes o la FCRHA adquieran la propiedad, en caso de que se ponga a la venta.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario*

***Recomendación B4: Prácticas de gestión***

La calidad de las prácticas de gestión sigue siendo un reto para algunas comunidades de viviendas prefabricadas. En el Condado de Fairfax se han producido prácticas depredadoras, como acciones de represalia contra los residentes que plantean sus inquietudes. El Condado de Fairfax, en consulta con todas las partes interesadas, debe crear directrices para la gestión de las comunidades de viviendas prefabricadas y ofrecer un único punto de contacto para ayudar a los residentes a abordar las inquietudes en relación con la gestión. El Condado de Fairfax también debe procurar cambios legislativos a nivel estatal para fortalecer los derechos de los residentes; especialmente en caso de venta de una comunidad de viviendas prefabricadas (consulte la Sección F, "Legislación").

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Asuntos Legislativos, Oficina del Fiscal del Condado*

***Recomendación B5: Apoyar a los residentes de las comunidades para la compra de sus comunidades; fideicomisos de tierras comunitarias***

Aunque el esfuerzo finalmente no tuvo el resultado deseado, el trabajo realizado por los residentes de Harmony Place, Tenants and Workers United, Catholics for Housing, la FCRHA y el Condado de Fairfax proporciona una plantilla destinada a ayudar a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas en la adquisición de los terrenos sobre los que están ubicados sus hogares. El Condado de Fairfax debería utilizar este modelo en futuras situaciones en las que una propiedad esté a la venta, y si los residentes se organizan proactivamente para hacer una oferta de compra de la propiedad. El condado también debería considerar el uso de Community Land Trusts para la preservación de las comunidades de viviendas prefabricadas y la creación de oportunidades de propiedad de viviendas asequibles.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios, Jefe de Equidad*

***Recomendación B6: Apoyar iniciativas de reurbanización que preserven la asequibilidad***

El Condado de Fairfax y la FCRHA deberían dar prioridad a la financiación de proyectos de viviendas asequibles para reemplazar las comunidades de viviendas prefabricadas asequibles, unidad por unidad y para aumentar el parque de viviendas asequibles del condado. Tales desarrollos deben ofrecer a los residentes de viviendas prefabricadas oportunidades de viviendas asequibles para que sean propietarios de viviendas más tradicionales.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, en asociación con el Departamento de Planificación y Desarrollo*

***Recomendación B7: Programa piloto de subvenciones para la mejora de viviendas***

La FCRHA debe poner en marcha, con carácter experimental, un programa de subvenciones para los propietarios de viviendas prefabricadas que deseen resolver problemas de mantenimiento críticos en sus viviendas. Siguiendo el modelo del componente de subvención del antiguo Programa de Préstamos para la Mejora de Viviendas (HILP), la financiación de la subvención podría utilizarse para mejoras y reparaciones eléctricas y de fontanería, para abordar las infracciones de los códigos y para mejoras en la seguridad. Se recomienda que el programa sea gestionado por una organización sin fines de lucro, con experiencia en la prestación de servicios de reparación de viviendas unifamiliares.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, asistido por el Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios*

***Recomendación B8: Educación sobre la adquisición de vivienda para propietarios de viviendas prefabricadas***

El personal del Condado de Fairfax debería investigar y preparar una sesión informativa sobre el valor de una vivienda prefabricada desde la perspectiva de los prestamistas hipotecarios, las compañías de seguros y las autoridades fiscales. También deberían identificarse otros retos como la falta de oportunidades de reubicación y la realidad de que el activo de la vivienda puede depreciarse con el tiempo. El personal debe investigar y determinar si hay algún programa que reconozca estos desafíos y proporcione alguna ayuda para la rehabilitación. El Condado de Fairfax también debería ofrecer capacitación personalizada y educación sobre la adquisición de viviendas a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas que deseen participar en los programas que el condado ofrece a los compradores de su primera vivienda. Esta capacitación debe incluir un énfasis particular en la comprensión de cómo consolidar y utilizar el crédito.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario*

***Recomendación B9: Desarrollar un Plan para el desplazamiento de residentes***

El Condado de Fairfax debe determinar las normativas actuales en el marco de las leyes locales, de Virginia y federales relacionadas con el desplazamiento de los propietarios e inquilinos de viviendas prefabricadas y crear recomendaciones dirigidas a minimizar la interrupción y maximizar la oportunidad y la elección para los residentes afectados. Estas recomendaciones abordarán los requisitos de notificación, la forma de dicha notificación y los lapsos para el desplazamiento, entre otros, incluyendo si el desplazamiento se produce por expropiación justificada en el interés público. Una vez redactadas, las recomendaciones se publicarán en el sitio web de viviendas prefabricadas y se celebrarán sesiones informativas para los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina del Fiscal del Condado, Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios.*

### C. Cumplimiento de códigos y calidad de las comunidades (Recomendación MH6 del Grupo de Trabajo de preservación; MH8)

*MH6: Revisión/fortalecimiento de la supervisión de las comunidades de viviendas prefabricadas por parte del Departamento de Cumplimiento de Códigos, de manera que se proteja a los residentes y se garantice que se respeten las responsabilidades del propietario de la comunidad de viviendas prefabricadas en cuanto al mantenimiento, la salud y la seguridad en el emplazamiento, así como los derechos de los residentes. Conectar a los residentes con la Coalición de Comunidades de Viviendas Prefabricadas de Virginia (MHCCV) para la educación y el gobierno de los residentes, la asistencia técnica para las mejoras y el mantenimiento de las unidades.*

*MH8: Desarrollar un fondo de reserva para los propietarios de viviendas prefabricadas que reúnan los requisitos necesarios en los casos en los que se requiera renovación o mantenimiento para dar respuesta a, y corregir deficiencias que hayan dado lugar a avisos de infracción de los códigos del condado en relación con la salud y la seguridad.*

**Generalidades:** Todos los residentes en el Condado de Fairfax tienen derecho a viviendas seguras y saludables, incluidos los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas. Existen códigos/normativas federales, estatales y locales destinadas a garantizar que los hogares sean seguros y saludables. Estos códigos y normativas también definen qué es seguro y qué no, así como los mecanismos para hacer cumplir los requisitos si una vivienda no es segura.

Los emplazamientos de viviendas prefabricadas son únicos en el sentido de que el terreno subyacente tiene una estructura de propiedad distinta a la de las viviendas individuales, por lo que las unidades propiamente dichas son responsabilidad del propietario de las mismas. El propietario del terreno o de la comunidad tiene la responsabilidad de mantener la infraestructura de la comunidad, elementos tales como las carreteras de la comunidad, las aceras, los espacios abiertos, el agua pública y las líneas de alcantarillado. Además, las comunidades de viviendas prefabricadas son únicas en el sentido de que las especificaciones de construcción de las unidades propiamente dichas se rigen por el código federal y no por los códigos de construcción locales.

Debido a estos numerosos aspectos únicos, es necesario comprender claramente todos los códigos y reglamentos vigentes para entender realmente la aplicabilidad de cada uno de ellos.

También es importante tener en cuenta que, si bien las comunidades de viviendas prefabricadas ofrecen un medio para que una persona llegue a ser propietaria de una vivienda a un precio asequible, dicha propiedad conlleva la responsabilidad de mantener la vivienda de una manera segura y saludable, al tiempo que se pagan los préstamos y se efectúan los pagos mensuales de alquiler PAD. Estas obligaciones pueden crear dificultades si los propietarios tienen fondos limitados y necesitan equilibrar los montos de estas obligaciones con los montos necesarios para satisfacer otras necesidades, como la alimentación, el cuidado de los niños o las

necesidades de atención de la salud. A menudo, el mantenimiento de la vivienda se convierte en una prioridad menor, lo que puede dar lugar a incumplimientos de las normativas o de los códigos, o a problemas de seguridad, que se deberán resolver. Para mantener a estas familias en sus hogares, se debe disponer de un fondo de reserva que les ayude con los gastos, cuando sea necesario.

**Resultado deseado:** Investigar y recopilar los códigos locales, estatales y federales que se aplican a las comunidades de viviendas prefabricadas, tanto a las unidades como a los emplazamientos; proporcionar recomendaciones para nuevas normativas y/o modificaciones a las normativas ya existentes para brindar condiciones de vida seguras y saludables para los residentes; y desarrollar mecanismos para hacer cumplir las normativas y para ayudar a los propietarios de las unidades a cumplirlas. Ofrecer fuentes de financiación potencial para propietarios de unidades de viviendas prefabricadas que cumplan los requisitos, a fin de abordar los problemas de salud y seguridad en las viviendas, además de procesos claros que permitan acceder y utilizar tales fondos.

**Cómo se puede lograr esta meta:** Involucrando a expertos y al personal del condado en una revisión de los requisitos de los códigos y ayudando tanto a los propietarios de viviendas prefabricadas como a los propietarios de la comunidad a comprender sus responsabilidades conjuntas para garantizar una vivienda de calidad.

**Recomendaciones para su aplicación:** Los siguientes son los pasos recomendados para lograr un mayor entendimiento de los códigos y requerimientos por los que se rigen las comunidades de viviendas prefabricadas:

***Recomendación C1: Revisión de los reglamentos y normativas que rigen a las comunidades de viviendas prefabricadas***

Realizar una revisión exhaustiva de los reglamentos y normas a nivel local, estatal y federal para comprender los requisitos, los mecanismos de aplicación, las partes responsables y los procesos de reclamación tanto para las viviendas prefabricadas como para las comunidades de viviendas prefabricadas.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento de Códigos, Oficina del Fiscal del Condado*

***Recomendación C2: Recursos para las comunidades de viviendas prefabricadas***

Crear una lista completa de recursos a nivel local, estatal y federal disponibles para los propietarios e inquilinos de viviendas prefabricadas y para los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas. Esta lista debería ofrecerse en el sitio web de Manufactured Housing.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento de Códigos, Oficina del Fiscal del Condado*

**Recomendación C3: Mejores prácticas de otras jurisdicciones**

Revisar las iniciativas y las mejores prácticas de otras comunidades locales en relación con los códigos y la aplicación de la ley en relación con la construcción, ubicación, instalación, uso y mantenimiento de viviendas prefabricadas. Esta revisión se centrará en los ejemplos de Virginia, ya que los reglamentos varían mucho de un estado a otro.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario*

**Recomendación C4: Recomendaciones para nuevas normativas y cumplimiento de las mismas**

Aportar recomendaciones que refuercen o proporcionen nuevas normativas y prácticas o políticas relativas a las viviendas prefabricadas, así como mecanismos para la aplicación de reglamentos y normativas.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento de Códigos, Oficina del Fiscal del Condado; Oficina Legislativa del Condado.*

**Recomendación C5: Material informativo/educativo**

Desarrollar materiales informativos y educativos para los propietarios de comunidades/emplazamientos de viviendas prefabricadas, así como para los propietarios e inquilinos de las unidades dentro de las mismas.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento de Códigos,*

**Recomendación C6: Crear un fondo de reserva para apoyar el cumplimiento de los códigos y de las normativas de servicios públicos**

Determinar las fuentes de financiación que podrían estar disponibles para los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas y los propietarios de unidades individuales. Una recomendación de la sección B de este informe consiste en determinar el estado de las comunidades de viviendas prefabricadas y desarrollar un menú de las reparaciones más comunes y necesarias y sus costos asociados. La meta es desarrollar un fondo de reserva en función de las existencias actuales de viviendas prefabricadas en el condado. El personal debe desarrollar un proceso y un procedimiento de asignación de fondos que incluya comunicaciones sobre la financiación disponible y sus usos apropiados y el método para obtener y utilizar dichos fondos. La información debe incluirse en los sitios web de las comunidades de viviendas prefabricadas y dentro de los planes de comunicación con las comunidades.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento de Códigos, Oficina del Fiscal del Condado*

**D. Uso de los terrenos (Recomendaciones del Grupo de Trabajo de Preservación MH4; MH7; MH9)**

*MH4: El grupo de trabajo sobre viviendas prefabricadas debería identificar cualquier discrepancia en las políticas existentes que guarde relación con las comunidades de viviendas prefabricadas y, en la medida en que dichas discrepancias existan en el Plan Integral y, si corresponde, recomendar que la Junta enmiende el Plan integral para crear una designación de uso de los terrenos de la comunidad de viviendas prefabricadas y las políticas relacionadas. La meta general de la Enmienda al Plan sería preservar, a través de diversos medios, la asequibilidad de las viviendas ofrecidas a los ya residentes por parte de las comunidades de viviendas prefabricadas y rectificar cualquier discrepancia existente. Cabe señalar que el Elemento de uso de los terrenos del Plan de políticas del plan integral indica que las comunidades de viviendas prefabricadas deben mantenerse como una fuente importante de viviendas asequibles si está previsto que el terreno subyacente de zonificación comercial sea reurbanizado; sin embargo, en algunos casos, las recomendaciones al Plan específicas del emplazamiento no guardan concordancia con estas metas.*

*MH7: Considerar estrategias de zonificación para incentivar la preservación de las comunidades de viviendas prefabricadas ya existentes como usos no conformes en los distritos de zonificación comercial e industrial y dentro del Distrito de zonificación de parques de viviendas prefabricadas residenciales (R-MHP), incluyendo una revisión de los estándares de uso y las normativas de volumen.*

*MH9: Para cualquier comunidad de viviendas prefabricadas que pase por el proceso de autorización, implementar un análisis de las necesidades de asequibilidad de la vivienda y las oportunidades para los residentes.*

**SE ESTÁ REVISANDO EL BORRADOR CON LOS SOCIOS DE DPD - PROBABLEMENTE ESTÉ LISTO PARA SER AÑADIDO EN LA REUNIÓN DE ABRIL**

## E. Legislación

**Generalidades:** Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas deben ser protegidos con más fuerza por los marcos legales estatales que rigen sus comunidades. Se elaboró un conjunto de recomendaciones destinadas a garantizar una mayor protección (Apéndice 2). Estas recomendaciones deben incluirse en el programa legislativo anual de la Junta hasta que sean adoptadas por la Asamblea General.

Estas recomendaciones para la legislación estatal incluyen el fortalecimiento de la notificación, a los gobiernos locales, de las ventas de propiedades y la provisión de mejores oportunidades para que el gobierno local y el grupo de inquilinos presenten una oferta de compra de la propiedad.

**Resultado deseado:** La meta es abogar por las comunidades de viviendas prefabricadas introduciendo y trabajando para la adopción de legislación que brinde protección a los residentes. Esta defensa debe incluir la plena participación y los aportes de quienes viven en las comunidades de viviendas prefabricadas. Además, el estado de cualquier esfuerzo legislativo debe ser comunicado a las comunidades.

### **Recomendación E1: Coordinación con el programa legislativo de la Junta**

Asegurarse de que el Comité Legislativo de la Junta cuente con las recomendaciones del Grupo de trabajo de viviendas prefabricadas.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina del Fiscal del Condado*

### **Recomendación E2: Seguimiento/Comunicación de las recomendaciones legislativas**

- Proporcionar una sección en el sitio web de Manufactured Housing Communities para comunicar las recomendaciones legislativas, el estado de la recomendación, así como otra legislación que afecte a las comunidades de viviendas prefabricadas.
- Si la Asamblea General adopta una nueva legislación que afecte a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas, se enviarán cartas individuales a cada residente, propietario de unidad y propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas.

*Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina del Fiscal del Condado*

### **Apéndices:**

- Apéndice 1 - Estatutos del grupo de trabajo sobre viviendas prefabricadas ([Inglés](#) / [Español](#))

- Apéndice 2 - Recomendaciones legislativas ([Inglés](#) / [Español](#))
- Apéndice 3 - Encuesta de Harmony Place ([Inglés](#) / [Español](#))
- Apéndice 4 - Recomendaciones del Grupo de Trabajo de preservación ([Inglés](#) / [Español](#))